

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

sporządzona w Gdańsku, w dniu roku pomiędzy:

1. **Współwłaścicielami Nieruchomości Gruntowej** - działki gruntu, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod numerem KW GD1G/00150627/0, GD1G/00227352/2, wymienionymi w **Załączniku nr 1** stanowiącym integralną część umowy, zwanymi dalej **Zamawiającymi**,
- a
2. **„Gestor” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, przy ulicy Wróblewskiego 18, biuro w Gdańsku, przy ul. Jana Pawła II 20**, wpisaną do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Łodzi XXI Wydział Rejestrowo –Gospodarczy pod numerem KRS 36288, posiadającą zarząd w osobie Jacka Bobczyńskiego-Prezesa, kapitał zakładowy w wysokości 1 450 000 zł, zwaną dalej **Zarządcą**

reprezentowaną przez:

Jacka Bobczyńskiego - Prezesa - posiadającą /ym/ licencję zawodową nr 10 (**Załącznik nr 2**)

o treści następującej:

§ 1 Przedmiot umowy

1. Na mocy niniejszej umowy Zamawiający powierza Zarządcy zarządzanie nieruchomością położoną w Gdańsku, składającą się z działek gruntu nr: 139/39, 139/18, 139/51, 139/55, 100/30, 100/55, 100/143, 100/19, 100/158, 100/159, 100/160, 100/161, objętych aktualnie księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod nr GD1G/00150627/0 stanowiącą drogi i tereny zielone; oraz działek gruntu nr: 139/78, 139/89, 139/94, 139/101, 139/113, 100/169, 100/171, objętych aktualnie księgą wieczystą nr GD1G/00227352/2 stanowiącą tereny rekreacyjne, drogi i tereny zielone, zwane dalej **Nieruchomością**, zaś Zarządcą przyjmuje powierzone mu obowiązki.
2. Szczegółowy przedmiot Umowy w zakresie zwykłego zarządu Nieruchomością (zwanego dalej Zarządem) został określony w **Załączniku nr 3** stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.
3. Zarządcą zobowiązuje się świadczyć usługi będące przedmiotem umowy z najwyższą starannością, w sposób zapewniający wykonanie powierzonych Zarządcy czynności z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, wskazówek Zamawiających oraz ustalonych zwyczajów, dbając o dobre imię Zamawiających.
4. Zarządcą zobowiązany jest dołożyć należytej staranności w wyborze osób, za pomocą których realizuje usługi, będące przedmiotem niniejszej umowy, mając na uwadze przede wszystkim jakość świadczonych usług i koszty, jakie Współwłaściciele będą musieli ponieść za te usługi.
5. Osobami upoważnionymi przez Zarządcę do utrzymywania bieżących kontaktów roboczych z Zamawiającymi są:
 - Andrzej Orzechowski (tel. 665 140 655)
 - Mirosława Zielińska (tel. 508 077 145)Zarządcą zastrzega sobie możliwość zmiany tych osób, co nie spowoduje zmiany postanowień niniejszej umowy. Zarządcą o dokonanej zmianie niezwłocznie poinformuje Zamawiających.
6. Osobami upoważnionymi przez Zamawiających do utrzymywania bieżących kontaktów roboczych z Zarządcą (Rada Osiedla) są:
 - Sebastian Bryczkowski
 - Piotr Grudowski
 - Dariusz Kacprowicz
 - Dariusz Nadziejka
 - Rafał Szymański
 - Katarzyna Świsłowska

Poza w/w osobami, członkiem Rady Osiedla może zostać każdy z Zamawiających, kto nie ma zaległych zobowiązań wobec Zarządcy przekraczających okres 2 miesięcy oraz uzyska pisemną zgodę na zostanie członkiem Rady przynajmniej połowy Zamawiających.

7. Zarządca jest zobowiązany do ścisłej współpracy z Radą Osiedla oraz do regularnych spotkań z jej członkami w uzgodnionych terminach i miejscu, nie rzadziej niż raz na pół roku. Protokoły z tych spotkań zawierające zalecenia dla Zarządcy na kolejny okres i planowane terminy ich realizacji, podpisane przez obie strony będą udostępniane Zamawiającym za pośrednictwem Internetowej Tablicy Informacyjnej, o której mowa w **Załączniku nr 3** i będą stanowiły podstawę oceny przez Radę Osiedla skuteczności działań Zarządcy na każdym kolejnym spotkaniu.

§ 2

Wynagrodzenie Zarządcy i rozliczenia

1. Strony ustalają, iż z tytułu wykonywania niniejszej umowy w zakresie podanym w § 1 niniejszej umowy, Zarządca otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne w wysokości 4500 zł brutto (słownie: cztery tysiące pięćset), poczynając od miesiąca, w którym nastąpi początek świadczenia usług przez Zarządcę. Na dzień sporządzenia niniejszej umowy usługa zarządzania zwolniona jest z podatku VAT.
2. Wynagrodzenie określone w pkt. 1 niniejszego paragrafu, zostanie podzielone proporcjonalnie do udziałów poszczególnych Zamawiających w Nieruchomości. Udziały te wraz ze spisem wszystkich Zamawiających zostały podane w **Załączniku nr 1** stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.
3. Wynagrodzenie Zarządcy, o którym mowa w pkt. 1, traktowane będzie jako koszt realizacji niniejszej Umowy i Zarządca będzie je pobierać z rachunku bankowego, o którym mowa w pkt. 4. Kwota wynagrodzenia nie obejmuje kosztów związanych z wykonaniem czynności określonych w **Załączniku nr 3**, w pkt. I.1-3, a także kosztów dostarczania energii elektrycznej na potrzeby Nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości, materiałów, części zamiennych w związku z usuwaniem awarii bądź dokonywaniem napraw oraz kosztów prowadzenia wspomnianego wyżej rachunku bankowego.
4. Zarządca założy subkonto na swoim rachunku bankowym wyłącznie dla celów prowadzenia rozliczeń związanych z Nieruchomością, z którego będą zaspokajane wszelkie zobowiązania obciążające Zamawiających w związku z realizacją niniejszej umowy.
5. Wynagrodzenie Zarządcy, o którym mowa w pkt. 1 oraz rozliczenia kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą się odbywać co miesiąc. Suma wynikająca z bieżących faktur i rachunków w danym miesiącu zostanie podzielona proporcjonalnie do udziałów poszczególnych Zamawiających, którym Zarządca wystawi w terminie do 10 dnia każdego miesiąca stosowne faktury VAT z terminem płatności 7 dni od daty wysłania faktury na wskazane przez Zamawiających skrzynki mailowe. Po przekroczeniu tego terminu będą naliczane odsetki od nieterminowych wpłat.
6. Zamawiający zobowiązują się do ponoszenia wydatków związanych z dochodzeniem zwrotu kosztów z tytułu obsługi Nieruchomości w zakresie zwykłego zarządu od Współwłaścicieli Nieruchomości, którzy nie wyrazili zgody na podpisanie niniejszej umowy (na podstawie art. 207 k.c.), w szczególności Zamawiający zobowiązują się do ponoszenia kosztów działalności pełnomocnika procesowego, proporcjonalnie do swoich udziałów w Nieruchomości. Zasady współpracy z pełnomocnikiem określa **Załącznik nr 4** będący integralną częścią niniejszej umowy.
7. Strony uzgadniają, że w pierwszym miesiącu od zawarcia umowy zostanie utworzony fundusz na poczet regulowania nie płaconych w terminie zobowiązań wobec Zarządcy (zwany dalej Funduszem). Fundusz wyniesie 10000zł brutto (słownie: dziesięć tysięcy złotych) i zostanie wpłacony na Konto na podstawie jednorazowych faktur wystawionych przez Zarządcę Zamawiającym. Suma Funduszu zostanie podzielona proporcjonalnie do udziałów poszczególnych Zamawiających i będzie rozliczona na koniec obowiązującej

umowy, w płatności za ostatni miesiąc. W przypadku uzasadnionego skorzystania przez Zarządcę z Funduszu suma pierwotna Funduszu zostanie przywrócona, na skutek spłaty zaległych wierzytelności wobec Zarządcy.

8. Zarządca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT (NIP:725-100-97-52) i jest uprawniony do wystawiania faktur VAT.
9. Zarządca w przypadku stwierdzenia braku środków wystarczających na zaspokojenie kosztów, o których mowa w niniejszym paragrafie, niezwłocznie powiadamia Zamawiających. W przypadku nie dokonania wpłat przez Zamawiających i przy jednoczesnym braku wystarczających na pokrycie tych kosztów środków pieniężnych zgromadzonych w ramach Funduszu, o którym mowa w § 2 pkt. 7 tej umowy, Zarządca nie ponosi odpowiedzialności wobec Zamawiających za nieterminowe opłacenie tych kosztów.

§ 3 Odpowiedzialność

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność za działanie i zaniechanie osób, którym powierza lub za pomocą, których realizuje usługi, będące przedmiotem niniejszej umowy, jak za własne działania i zaniechania.
2. Zarządca nie odpowiada za niewykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, jeżeli wynika ono z powodu braku zapłaty wynagrodzenia lub należności, o których mowa w § 2 i jednoczesnym braku wystarczających na pokrycie tych kosztów środków pieniężnych zgromadzonych w ramach Funduszu, o którym mowa w § 2 pkt 7 tej umowy.
3. Każdy z Zamawiających odpowiada wyłącznie za własne zobowiązania wynikające z niniejszej umowy (wyłącza się solidarną odpowiedzialność Zamawiających za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy).
4. Na podstawie niniejszej umowy Zarządca może wytaczać powództwa sądowe (także w trybie elektronicznego postępowania upominawczego) o zapłatę wynagrodzenia lub kosztów, o których mowa w § 2 w stosunku do Zamawiających zalegających z zapłatą powyżej 1 miesiąca, pod warunkiem uprzedniego pisemnego zawiadomienia na skrzynki mailowe o zamiarze podjęcia tychże czynności. Jednocześnie Zamawiający udzielają w tym zakresie Zarządcy pełnomocnictwa do dochodzenia tych roszczeń.

§ 4 Czas trwania umowy

1. Do zawarcia umowy konieczna jest zgoda większości Współwłaścicieli Nieruchomości. Za dzień zawarcia niniejszej umowy przyjmuje się dzień, w którym podpisy pod umową złoży większość Współwłaścicieli Nieruchomości, posiadających łącznie 50% udziałów w Nieruchomości.
2. Zarządca rozpocznie świadczenie na rzecz Zamawiających usług będących przedmiotem niniejszej umowy z początkiem kolejnego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym umowa została zawarta.
3. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
4. Zamawiający oświadczają, że chcąc zbyć swój udział w Nieruchomości, dołożą należytej staranności, by nabywca w zakresie niniejszej umowy wstąpił w ich miejsce.
5. Umowa niniejsza może być wypowiedziana w dowolnym czasie przez każdą ze Stron, z zachowaniem formy pisemnej oraz 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Poszczególni Zamawiający mogą wypowiedzieć umowę na zasadach wyżej określonych, co nie skutkuje na pozostałych Zamawiających. Jeżeli jednak w wyniku tych wypowiedzeń, choćby nawet były one dokonane

w różnych terminach, sygnatariuszami niniejszej umowy pozostaną Zamawiający posiadający łącznie mniej niż 50% udziałów w Nieruchomości, to umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem wobec wszystkich.

7. Współwłaściciele Nieruchomości, którzy nie wyrazili zgody na podpisanie niniejszej umowy, mogą w każdym czasie do tej umowy przystąpić. Umowa w stosunku do nich zacznie obowiązywać z początkiem kolejnego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym przystąpili do umowy. Zarządca zobowiązuje się w tym czasie do zawiadomienia Zamawiających o zmianie liczby Zamawiających oraz do odpowiedniego przeliczenia wysokości zobowiązań poszczególnych Zamawiających.
8. Zamawiający mogą wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Zarządca w sposób rażący i ciągły nie wywiązuje się z zobowiązań objętych umową lub działa niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Zarządca może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Zamawiający, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania, w sposób rażący i ciągły nie wywiązują się z zobowiązań objętych umową lub działają niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. W przypadku rozwiązania (wygaśnięcia) niniejszej umowy Zarządca zobowiązuje się do zwrotu Zamawiającym wszystkich dokumentów zawierających informacje dotyczące Zamawiających oraz wszelkich dokumentów dotyczących Nieruchomości, w których posiadanie wszedł w celu wykonania niniejszej umowy oraz do dokonania z Zamawiającymi pełnego rozliczenia finansowego, w terminie 60 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Zarządca oświadcza, że wszelkie przekazane przez Zamawiających dane osobowe będą przez niego przetwarzane jedynie w celach niezbędnych do wykonania niniejszej umowy. Zamawiający mają prawo wglądu i zmiany swoich danych. Zmiana następuje na pisemny wniosek Zamawiającego.
2. Zarządca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności będących przedmiotem niniejszej Umowy. Polisa OC stanowi **Załącznik nr 5**.
3. Zamawiający wyrażają zgodę na przesyłanie (za potwierdzeniem odbioru) faktur VAT, zestawień i informacji na adresy e-mail podane w **Załączniku nr 1**.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543), tekst jednolity z dnia 30 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 261, poz. 2603) z późniejszymi zmianami.
6. Wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów wynikłych z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy ze względu na położenie Nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
8. Ze strony Zamawiających osobą upoważnioną do przechowywania oryginału umowy będzie pani Małgorzata Maria Nadziejka-Nadija.

Zarządca

Zamawiający [lista podpisów w Załączniku nr 1]